



Årsredovisning 2025

HSB Brf Göken i Katrineholm

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Göken i Katrineholm med säte i Katrineholm org.nr. 718500-1224 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1965. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-02-16.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Katrineholm kommun Fortunagatan 1, 3 och 5:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Hämplingen 20	1965-02-09	1972 och 1973
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Södermanland. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
61	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 370
49	garageplatser	270
1	lokaler (hyresrätt)	72
4	p-platser	0
Totalt 115 objekt		4 712

Föreningens lägenheter fördelas på:

- 7 st 1 rok
- 20 st 2 rok
- 28 st 3 rok
- 6 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Sara Haidar	Ordförande
Sören Erik Sture Elbrand	Ledamot
Per Borgström	Ledamot
Camilla Björling	Ledamot
Johan Krüger	Ledamot
Filip Emil Wistrand	Ledamot

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Sören Erik Sture Elbrand, Per Borgström, Camilla Björling och Sara Haidar.

Revisorer har varit: Inger Kylestorp vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Carina Hedsköld (sammankallande) och Roland Karlsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +3%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-11-25.

Underhåll

Föreningen har en aktuell 50-årig underhållsplan som upprättades 2023-09-12 och löper fram till 2072
Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:



Årtal	Åtgärd
2014	Relining av stammar
2014	Gårdsbelysning nya LED lampor
2015	Byte av armaturer i trapphus och källare
2017	Byte av värmväxlare
2018	Byte av fjädrar till garageporten
2019	Målning källargångar
2019	Byte av armaturer
2019	Byte av vattenmätarkonsol
2020	Byte av lekutrustning
2021	Byte av takpapp, takplåtar, balkongplåtar skärmtak ovanför garage
2022	Två laddboxar installerade, renovering av trappor utomhus
2023	Installation av kodlås på samtliga 8 portar, Byte av 2 fjädrar på 2 garageportar, Åtgärd för vattendränning på utvändiga trappor, Lekplatsbesiktning utförd av behörig besiktningsman, Byggnad för div. redskapsförvaring målad, Byte av företag för fastighetsskötsel fr. JKE till Katrineholms fastighetsservice.
2024	OVK-besiktning samt åtgärds paket med piprensning samtliga vent.kanaler samt justering av ventilationsflöde. Åtgärdat brister från lekplatsbesiktning.

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland	Ekonomisk förvaltning
Katrineholms fastighetsservice	Trädgårdsskötsel & snöröjning inkl. sandning
Cirkelstäd	Städning
Utsikt	Kabel-tv
Navic Energipartner	Funktionsavtal, undercentral
Sörmland vatten	Vatten och avlopp, sophämtning
Tekniska verken	Källsortering, fjärrvärme och el
Waybler	Laddboxleverantör

Sören Elbrand har varit vicevärd.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2026	Sockelputs inklusive lagning på samtliga hus, Föreningslokal helmålning
2026	Omläggning av asfalt på innergården, byte av tvättmaskin, målning carport in och utsida
2026	Balkongplatta lagning samt skärmtak ovan balkong
2026	Målning pergola, vikportar aluminium komplett byte
2027	Fasadtvätt, plåtfasad

Medlemsinformation

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 74 och under året har det tillkommit 13 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 78.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	68	57	60	83	60
Skuldsättning, kr/kvm	378	416	509	550	581
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	407	449	517	559	590
Räntekänslighet, %	1	1	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	237	218	213	199	206
Årsavgifter, kr/kvm	548	518	507	485	486
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	96	94	96	95
Totala intäkter, kr/kvm	533	502	530	497	502
Nettoomsättning, tkr	2 501	2 366	2 314	2 204	2 216
Resultat efter finansiella poster, tkr	138	-133	-50	43	26
Soliditet, %	62	60	59	58	57

Enligt regelverket BFNAR 2023:1 ska garageytan inkluderas i totala ytan vid beräkning av nyckeltalen. Detta har tillämpats från och med år 2024, vilket medför bristande jämförbarhet mot tidigare år.

Förklaring av nyckeltal, se Not 1.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	307 600	0	0	307 600
Underhållsfond, kr	2 561 368	0	165 000	2 726 368
S:a bundet eget kapital, kr	2 868 968	0	165 000	3 033 968
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 138 625	-132 628	-165 000	1 840 997
Årets resultat, kr	-132 628	132 628	138 005	138 005
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 005 997	0	-26 995	1 979 002
S:a eget kapital, kr	4 874 965	0	138 005	5 012 970

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 165 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	2 005 997
Årets resultat, kr	138 005
Reservation till underhållsfond, kr	-165 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 979 002

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	1 979 002
------------------------------------	------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 500 672	2 365 744
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 598	0
Summa Rörelseintäkter		2 511 270	2 365 744
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 919 838	-2 035 698
Övriga externa kostnader	Not 5	-63 411	-61 936
Personalkostnader	Not 6	-136 025	-131 612
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-181 900	-181 900
Summa Rörelsekostnader		-2 301 175	-2 411 146
Rörelseresultat		210 095	-45 402
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		45	73
Räntekostnader och liknande resultatposter		-72 135	-87 299
Summa Finansiella poster		-72 090	-87 226
Resultat efter finansiella poster		138 005	-132 628
Resultat före skatt		138 005	-132 628
Årets resultat		138 005	-132 628



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 7	7 465 8927 647 792
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		7 465 8927 647 792
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500500
Summa Anläggningstillgångar		7 466 3927 648 292

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	591 736337 007
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	65 25573 888
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		656 991410 895
Summa Omsättningstillgångar		656 991410 895
Summa Tillgångar		8 123 3828 059 187

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		307 600	307 600
Fond för yttre underhåll		2 726 368	2 561 368
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		3 033 968	2 868 968
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 840 997	2 138 625
Årets resultat		138 005	-132 628
<i>Summa Fritt eget kapital</i>		1 979 002	2 005 997
Summa Eget kapital		5 012 970	4 874 965

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 10	1 496 637	490 637
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		1 496 637	490 637
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	283 400	1 469 400
Leverantörsskulder		141 001	133 330
Skatteskulder		6 454	10 991
Övriga kortfristiga skulder	Not 12	668 884	637 686
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	514 036	442 177
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		1 613 775	2 693 584
Summa Skulder		3 110 412	3 184 221
Summa Eget kapital och skulder		8 123 382	8 059 187

Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	210 095	-45 402
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	181 900	181 900
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	181 900	181 900
Erhållen ränta	45	73
Erlagd ränta	-71 919	-90 258
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	320 121	46 313
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	8 590	-2 724
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	105 975	4 190
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	114 565	1 466
Kassaflöde från den löpande verksamheten	434 686	47 779
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-180 000	-300 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-180 000	-300 000
Årets kassaflöde	254 686	-252 221
Likvida medel vid årets början	333 345	585 566
Likvida medel vid årets slut	588 031	333 345

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt

gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	2 363 988kr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 224 692	2 160 012
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	170 335	102 682
	Hyror lokaler	1 200	1 200
	Hyror garage och parkeringsplatser	198 350	199 875
	Hyror övrigt	1 800	1 800
	Övriga primära intäkter	16 994	13 975
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 613 371	2 479 544
	Hyresbortfall	-7 975	-9 075
	Avsatt till inre fond	-104 724	-104 724
	<i>Summa</i>	-112 699	-113 799
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 500 672	2 365 744
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Återbäring LF	10 598	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	10 598	0
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-387 663	-349 048
	Snö och halk-bekämpning	-58 297	-82 590
	Reparationer	-25 067	-42 263
	Planerat underhåll	0	-217 151
	Försäkringsskador	0	-10 508
	El	-225 894	-224 835
	Uppvärmning	-580 480	-532 295
	Vatten	-312 513	-271 125
	Sophämtning	-101 994	-99 480
	Fastighetsförsäkring	-65 075	-62 887
	Kabel-TV och bredband	-40 693	-29 036
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-117 962	-114 480
	Övriga driftkostnader	-4 200	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 919 838	-2 035 698

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-2 742	-2 742
	Administrationskostnader	-21 418	-20 567
	Extern revision	-14 500	-13 500
	Medlemsavgifter	-19 250	-19 250
	Föreningsverksamhet	-4 542	-5 077
	Övriga förvaltningskostnader	-960	-800
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-63 411	-61 936
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-55 000	-57 500
	Revisionsarvode	-2 500	-2 500
	Övriga arvoden	-44 400	-45 600
	Löner och övriga ersättningar	-625	-5 700
	Sociala avgifter	-32 500	-18 512
	Övriga personalkostnader	-1 000	-1 800
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-136 025	-131 612

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	11 968 040	11 968 040
	Ingående anskaffningsvärde mark	597 000	597 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	152 282	152 282
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	12 717 322	12 717 322
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-5 069 530	-4 887 630
	Årets avskrivningar	-181 900	-181 900
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-5 251 430	-5 069 530
	<i>Utgående redovisat värde</i>	7 465 892	7 647 792
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	41 000 000	28 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	429 000	609 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	10 800 000	9 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	849 000	896 000
	<i>Summa</i>	53 078 000	39 305 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	5 032 000	5 032 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	5 032 000	5 032 000
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	588 031	333 345
	Övriga fordringar	3 705	3 662
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	591 736	337 007
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	65 255	73 888
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	65 255	73 888

Not 10 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,28%	2028-09-30	1 000 000	0
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,40%	2026-02-05	60 000	0
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,30%	2026-01-01	188 400	0
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,67%	2028-03-01	212 295	35 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,87%	2027-03-30	319 342	0
			1 780 037	35 000
Långfristig del			1 496 637	
Nästa års amortering av långfristig skuld			35 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			248 400	
Kortfristig del			283 400	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			35 000	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			140 000	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,38%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 11 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,28%	2028-09-30	1 000 000	0
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,40%	2026-02-05	60 000	0
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,30%	2026-01-01	188 400	0
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,67%	2028-03-01	212 295	35 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,87%	2027-03-30	319 342	0
			1 780 037	35 000
Nästa års amortering av långfristig skuld			35 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			248 400	
Kortfristig del			283 400	

Not 12	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Källskatt	0	39 958
	Inre fond	662 384	597 453
	Övriga kortfristiga skulder	6 500	275
	<i>Summa Övriga skulder</i>	668 884	637 686
Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	215 728	254 690
	Upplupna räntekostnader	2 647	2 431
	Övriga upplupna kostnader	295 661	185 056
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	514 036	442 177

Årsredovisningens innehåll har fastställts av styrelsen 2026-04-10

Årsredovisningen har signerats digitalt av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Göken i Katrineholm, org.nr. 718500-1224

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Göken i Katrineholm för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Göken i Katrineholm för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Katrineholm

Digitalt signerad av

Ola Trané
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Inger Kylestorp
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Göken i Katrineholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Sara Haidar

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 19:35:52



Johan Krüger

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 14:27:00



Sören Erik Sture Elbrand

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 14:01:33



Per Borgström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 19:38:04



Filip Emil Wistrand

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 19:36:25



Camilla Björling

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 19:36:30



Inger Kylestorp

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-18 kl. 13:01:52



Ola Trané

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 07:15:17



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Göken i Katrineholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Inger Kylestorp

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-18 kl. 12:52:18



Ola Trané

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 07:19:15



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.